

УДК 332

РАЗВИТИЕ МАЛОЭТАЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**Ибрагимов А. А.,****научный руководитель канд. техн. наук Сергунича Е. М.*****Сибирский федеральный университет***

Малоэтажное жилищное строительство давно является основой рынка недвижимости в большинстве европейских стран.

В нашей стране до сих пор главным направлением решения жилищного вопроса является строительство высотных домов. Однако, недавний экономический кризис, поразивший практически все отрасли экономики, в том числе и рынок недвижимости, внес некоторые изменения в структуру развития жилищного строительства.

В последнее время все большую популярность приобретает малоэтажное жилищное строительство. Это связано с несколькими причинами. В первую очередь с тем, что малоэтажное строительство обеспечивает быстрый ввод жилья, позволяет применять локальные источники жизнеобеспечения, скажем, в области водоподготовки или теплоснабжения. Кроме того, здесь проще применять новые энергоэффективные строительные технологии. Повышается комфортность проживания, и всегда можно предусмотреть возможность увеличения площади дома вместе с увеличением состава семьи. Собственный дом и собственный земельный участок дает владельцу дополнительные возможности экономической безопасности, поскольку на своей земле всегда можно что-то делать, что-то выращивать, что особенно важно в кризисных ситуациях. К несомненным преимуществам проживания в объектах малоэтажного строительства относится нахождение человека в благоприятной экологической и психологической обстановке

Другая, не менее важная причина, - это решение вопроса собственности. Речь идет о повышении капитализации земель, которые на данный момент никак не используются. Собственник земли получает определенный капитал, который может стать для него стартовым или залоговым, как во всех развитых странах. И главное, что напрямую связано с наличием у населения таких активов – это создание государством новой налогооблагаемой базы, необходимой для самого государства и, особенно для муниципальных образований. Ведь даже простая купля-продажа земли – это уже налогооблагаемое действие. Причем это налоги, которые остаются в местном бюджете и направляются на развитие этих же территорий. Налогоплательщику становится понятно, для чего необходимо платить налог, расходы бюджета по закону публичны и легко контролируются, повышается роль и ответственность местного самоуправления.

Малоэтажное строительство, по большому счету, должно стать катализатором процессов, аналогичных тем, что произошли после приватизации государственных квартир, когда возник рынок жилой недвижимости. Должен сформироваться нормальный рынок земли, в чем и заключается экономический интерес государства и муниципалитетов, а также граждан этого государства.

Кроме чисто экономических факторов, определивших наметившуюся тенденцию развития рынка, присутствует и политическая составляющая - программа массового малоэтажного строительства была озвучена и активно поддерживается руководством нашего государства.

Учитывая высокую плотность застройки мегаполисов и практически отсутствие свободной земли в городах, перспективы малоэтажного жилищного строительства видятся в загородном сегменте. Причем строительство малоэтажных домов может

вестись как на новых земельных участках, так и в сложившихся районах малоэтажной застройки.

Огромная территория Российской Федерации теоретически позволяет большому количеству жителей страны приобретать собственные домики и участки, а не гнаться за метрами в многоквартирных домах крупных городов.

Во властных структурах тема малоэтажного строительства сейчас активно рассматривается. Появляются новые проекты и программы, создаваемые с целью улучшить ситуацию со строительством малоэтажного жилья. Но существует немало проблем, без решения которых малоэтажное строительство в России не сможет развиваться.

Большинство опрошенных экспертов одной из основных проблем, мешающих полноценному развитию малоэтажного строительства в России, назвали отсутствие инженерной инфраструктуры. Проблема транспортной инфраструктуры, а именно - подъездов к территориям, застроенным малоэтажными домами, стоит особенно остро. Решение данной проблемы зависит во многом от государства, т.к. требует огромных капитальных вложений. Государство должно взять на себя подготовку земель, транспортных коммуникаций и социальной инфраструктуры, для того чтобы обеспечить приемлемую для конечного потребителя цену квадратного метра.

Развитие рынка малоэтажного жилья, безусловно, приведет к притоку инвестиций и в производственную сферу, что в свою очередь окажет благоприятное влияние на экономику страны в целом.

Анализ предложения на рынке недвижимости в г. Красноярске показал, что стоимость малоэтажного жилья довольно высока, а также наблюдается большой разброс в ценах за 1 м². Это обусловлено различными факторами – местоположением объектов, качеством и характеристикой ограждающих конструкций и отделочных материалов, состоянием готовности объектов, площадью земельного участка, а также комбинацией этих признаков. Стоимость квадратного метра жилья сейчас высокая, т.к. она складывается из больших затрат на землю и на строительство коммуникаций.

Понятно, что корпоративный застройщик, который вынужден строить сети самостоятельно за счет оборота средств, кредитных ресурсов, долевого строительства, таким образом, значительно повышает себестоимость квадратного метра. Можно ли в таких случаях говорить, что жилье будет доступным и ликвидным? Сегодня сфера малоэтажного строительства, которую развивают частные застройщики, обеспечивает 14-20 процентов населения, исходя из потребительского спроса. Обеспечивает финансовыми ресурсами потребителей. Остальные 80 процентов населения неспособны приобрести малоэтажное жилье ни по действующим кредитным ставкам, ни по тому уровню цен, который складывается на рынке первичного малоэтажного жилья.

В решении этого вопроса обязательно участие государства. Государство должно идти в двух направлениях. Первое – стимулировать развитие малоэтажного строительства путем подготовки документации по планировке территории и вложения средств в инженерную, транспортную и социальную инфраструктуру для того, чтобы обеспечить приемлемую для конечного потребителя цену квадратного метра. Второе – обеспечивать государственные полномочия в виде помощи определенным категориям граждан, делая жилье более доступным широким слоям населения Красноярского края.

1. Малоэтажное строительство в Красноярске – режим доступа: www.krbiz.ru - свободный.
2. Обзор рынка недвижимости Красноярска: цены, ипотека, строительство, прогнозы – режим доступа: www.rosrealt.ru/statya_nedvizhimost/108 - свободный